

Sayı : E-23444165-045.01-492830
Konu : Proje Tadilatı

10.12.2021

Sayın [REDACTED]

İlgi : Basın Yayın ve Halkla İlişkiler Dairesi Başkanlığı'nın 23.11.2021 tarihli ve 13992762-622.03-E.471871 sayılı yazısı ve eki.

İlgi yazı eki 22.11.2021 tarihli ve B-201 kayıt nolu bilgi edinme başvurunuz incelenmiştir.

Konuya ilişkin olarak imar mevzuatı hükümleri üzerinden yapılan incelemede;

- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Yapı ruhsatı" başlıklı 21 inci maddesinde; "Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir." hükümleri, "Ruhsat alma şartları" başlıklı 22 nci maddesinde; "Yapı ruhsatı almak için belediye, valilik bürolarına yapı sahipleri veya kanuni vekillerince dilekçe ile müracaat edilir." hükümleri, "Yapı kullanma izni" başlıklı 30 uncu maddesinde; "Yapı tamamen bittiği takdirde tamamının, kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığı takdirde bu kısımlarının kullanılabilmesi için inşaat ruhsatını veren belediye, valilik bürolarından; 27 nci maddeye göre ruhsata tabi olmayan yapıların tamamen veya kısmen kullanılabilmesi için ise ilgili belediye ve valilikten izin alınması mecburidir. Mal sahibinin müracaatı üzerine, yapının ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinin tespiti gerekir." hükümlerinin bulunduğu,

- 03.06.2021 tarihinde yürürlüğe giren İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "Tanımlar" başlıklı 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında; "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan tanımların yanı sıra bu Yönetmelikte geçen..." hükmü yer almakta olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (i) bendinde; "Basit tamir ve tadil: Yapılarda esaslı tadilat kapsamında olmayan, taşıyıcı sistemi, bağımsız bölümün dış cephesini, ıslak hacimlerin yerini ve sayısını değiştirmeyen; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı onarımı ve kiremit aktarılması gibi her türlü tamir ve tadil işlemlerini", (y) bendinde; "Esaslı tadilat: Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen veya yapı inşaat alanını veya emsale konu alanını veya taban alanını veya bağımsız bölüm sayısını veya ortak alanların veya bağımsız bölümlerin alanını veya kullanım amacını veya ruhsat eki projelerini değiştiren işlemleri (Esaslı tadilat, ruhsata tabidir.)" tanımları, yine İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "Projeler ve yapı izin belgelerine ilişkin hususlar" başlıklı 57 nci maddesinde "(1) Projeler ve yapı izin belgelerine ilişkin hususlarda; ...b) Yapı ruhsatı işlemlerine ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 55 inci maddesi; ...d) Esaslı tadilata ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 58 inci maddesi, e) Yapı ruhsatı gerekmeyen inşaat faaliyetlerine ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 59 uncu maddesi;...f) Yapı kullanma iznine ilişkin olarak Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 64 üncü maddesi;... uygulanır." hükümleri yer almakta olup, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 55 inci maddesinin ikinci fıkrasında; "Yeni inşaat, ilave ve esaslı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSRFMN77F2* Pin Kodu : 06842

Belge Takip Adresi :

<https://eislemler.izmir.bel.tr/ElmzaliBelgeSorgulama.aspx?eD=BSCF27BDP2&eS=49>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü
Adres : Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)
Konak/İzmir

Bilgi İçin : Melis GÜLER
Unvan : Mühendis

Birim Telefon :
Elektronik Ağı : www.izmir.bel.tr

Birim Faks :
E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Telefon : 2322933869
Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



tadilat yapmak üzere parsele ait imar durum belgesi, yol kotu tutanağı, kanal kotu tutanağı ve uygulama imar planına esas onaylı jeolojik ve jeoteknik etüt raporunun parselin bulunduğu alana esas bölümünü almak için; yapı sahipleri veya vekilleri başvuru dilekçelerine aplikasyon krokisini ve tapu kayıt örneği veya istisnai hâllerde tapu kayıt örneği yerine geçen belgeleri ekleyerek ilgili idareye müracaat ederler.; sekizinci fıkrasında; "Parsel malik veya maliklerinin ruhsat ve eki onaylı projelere muvafakati alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenemez, onaylı projelerde tadilat yapılamaz.", dokuzuncu fıkrasında; "Aynı parselde birbirinden bağımsız blokların birinde; parseldeki bağımsız bölümlerin arsa paylarını, ortak alanları, parselde yer alan blokların konumlarını, bloğun emsalini, inşaat alanını, yüksekliğini ve kullanım amacını değiştirmemek kaydıyla yapılan tadilatlarda sadece tadilat yapılan blok maliklerinin muvafakatleri alınarak uygulama yapılır. Bir binada yer alan bağımsız bölümlerin birinde; emsal ve inşaat alanını, kullanım amacını, ıslak hacimlerin yerini, ortak alanları, diğer bağımsız bölümlerin arsa paylarını, diğer bağımsız bölümlerle olan duvar ve döşeme gibi ortak yapı elemanlarını değiştirmemek, binanın taşıyıcı sistem özellikleri ve güvenliği ile yangın güvenliğini olumsuz etkilememek kaydıyla yapılan tadilatlarda, tadilat yapılan bağımsız bölüm malikinin başvurusu yeterli olup, diğer maliklerin muvafakati aranmadan uygulama yapılır. Ancak bu tadilattan etkilendiği ilgili idaresince belirlenen bağımsız bölümler olması halinde, bu bağımsız bölümlerin maliklerinin de muvafakatleri alınır." hükümleri, 58 inci maddesinin birinci fıkrasında; "Mevcut yapının esaslı tamir ve tadili, yürürlükteki mevzuat hükümlerine aykırı olmaması şartı ile imar planı, bu Yönetmelik hükümleri ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak yapılabilir. Ancak, ilave esaslı tamir ve tadil yapılabilmesi için ruhsat alınması zorunludur." hükmü, 59 uncu maddesinin birinci fıkrasında; "Basit tamir ve tadiller, balkonlarda yapılan açılır kapanır katlanır cam panel uygulamaları, korkuluk, pergola, çardak/kameriye ve benzerlerinin yapımı ile bölme duvar, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı ve benzeri elemanların tamiri ve pencere değişimi ruhsata tabi değildir." hükmü, 64 üncü maddesinin birinci fıkrasında; "Yapı tamamlandığında tamamının veya kısmen kullanılması mümkün kısımları tamamlandığında bu kısımlarının kullanılabilmesi için, mal sahibinin müracaatı üzerine yapı ruhsatını veren ilgili idareden izin alınması zorunludur. Bu iznin alınması için ilgili idareye yapılan başvuru dilekçesi ekinde, fenni mesullerin veya yapı denetim kuruluşlarının yapının ruhsat eki projelerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını, mevzuata uygun malzeme kullanılıp kullanılmadığını belirten raporları, yetki belgesini haiz mimar, mühendis veya kuruluşlarca tanzim edilen enerji kimlik belgesi ile yapıya ilişkin fotoğrafları yer alır." üçüncü fıkrasında; "Mal sahibinin yapı kullanma izni müracaatı üzerine ruhsat vermeye yetkili idare, ayrıca bir başvuru aramaksızın yapının ruhsat ve eklerine, fen ve sağlık kurallarına uygun olarak tamamlanıp tamamlanmadığını belirler."; dördüncü fıkrasında; "Yapının mevzuata uygun bulunması halinde, 30 gün içinde yapı kullanma izin belgesi düzenlenir. Aksi halde, eksikliklerinin tamamlanarak yapının mevzuata uygun hale getirilmesi istenir. Eksikliklerin tamamlanmasından sonra, aynı süreç izlenerek yapı kullanma izin belgesi düzenlenip, yapı kullanma izni verilir. Yapı kullanma izin belgesinin birer örneği, mal sahibi ve/veya sahiplerine, yapının müteahhidine ve fenni mesullere verilir."; on birinci fıkrasında; "Yapı, ruhsat ve eki projelere uygun olarak tamamlandığında yapı kullanma izni düzenlenmesi aşamasında tüm parsel maliklerinin muvafakati aranmaz." hükümlerinin yer aldığı anlaşılmıştır.

Ayrıca, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununda kat mülkiyetinin ve kat irtifakının kurulması, kat maliklerinin ve irtifakı sahiplerinin hakları, anagayrimenkulün yönetimi, kat malikleri kurulunun toplantısı ve kararları, yeter sayı oya katılma ve kararlar, anagayrimenkulde yapılacak yenilik ve ilavelere ilişkin usul ve esaslar açıklanmıştır.

Bu kapsamda; yapı ruhsatı, tadilat ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi işlemlerinin 3194 sayılı İmar Kanunu ve yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin yukarıda belirtilen hükümleri doğrultusunda yürütülmesi, apartman yönetimine ve kararlarına ilişkin işlemlerin 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun ilgili hükümlerine göre yürütülmesi gerekmekte olup, ilgi yazı eki başvurunuzda belirtilen hususlara ilişkin ilgili bilgi ve belgelerle birlikte konu özelinde

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSRFMN77F2* Pin Kodu : 06842

Belge Takip Adresi :

<https://eisleim.izmir.bel.tr/ElmzaliBelgeSorgulama.aspx?eD=BSCF27BDP2&eS=492830>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Adres : Mimor Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)
Konak/İzmir

Bilgi İçin : Melis GÜLER

Unvan : Mühendis

Birim Telefon :

Birim Faks :

Telefon : 2322933869

Elektronik Ağı : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Keş : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr



başvurulması halinde ayrıca inceleme yapılarak tarafınıza bilgi verilebileceği hususunda bilgi edinilmesini rica ederim.

Abdurrahman Suphi ŞAHİN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : *BSRFMN77F2* Pin Kodu : 06842

Belge Takip Adresi :

<https://eislem.izmir.bel.tr/ElmzaliBelgeSorgulama.aspx?eD=BSCF27BDP2&eS=492830>

İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü

Adres : Mimor Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)
Konak/İzmir

Bilgi İçin : Melis GÜLER

Unvan : Mühendis

Birim Telefon :

Birim Faks :

Telefon : 2322933869

Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr

E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

